Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- private Grünfläche
- private Grünfläche inkl. zu erhaltendem Bewuchs
- private Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Baugrenze
- Stützmauer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- III — Maximal zulässige Vollgeschosse
- 0.6 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0.6
- 1.2 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1.2
- 269,0 m — Bezugspunkt mit Höhenangabe in m über NHN
- BH — Maximal zulässige Bauhöhe über dem Bezugspunkt
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
  Eine Gebäudelänge von größer 50 m ist zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudelänge darf jedoch 75 m nicht überschreiten.

B. Festsetzungen durch Text

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

§ 6 Mischgebiete BauNVO

(1) Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO

§ 8 Gewerbegebiete BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ABSTANDS-FLÄCHEN
Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

DACHFORM
Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer.

DACHNEIGUNG
Die Dachneigung beträgt für Flachdächer ≥ 0° bis ≤ 8°, für Pultdächer > 8° bis < 25° und für Sattel- und Walmdächer ≥ 25° bis ≤ 52°.

DACH-GESTALTUNG
Für die Dacheindeckung sind alle Materialien zulässig.

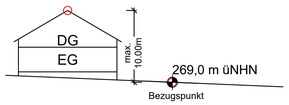
Unabhängig von dem Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich die Farbtöne rot bis rotbraun, schwarz, anthrazit sowie Grautöne zulässig. Kiesdacheindeckungen sind in abweichenden Farben zulässig.
Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

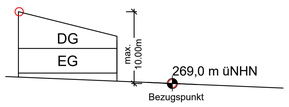
BEZUGSPUNKT
Der Bezugspunkt (269,0 m üNHN) ist ein festgesetzter topographischer Punkt innerhalb des Geltungsbereichs.

HÖHEN-EINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt 10,0 m ab dem Bezugspunkt bis zur Außenkante bzw. Oberkante der Dachhaut.

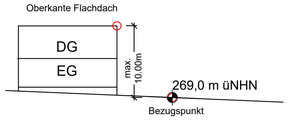
Oberkante Sattel- Walmdächer



Oberkante Pultdach



Oberkante Flachdach



PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN
sind auf Dach- und Wandflächen sowie als Zäune zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen sowie ohne Aufständerung und dgl. zulässig.

Auf Flachdächern sind Aufständerungen von max. 35° zulässig.

First und Traufe sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m freizuhalten.

Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung

FASSADEN-GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

An Fassaden ist die äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien auf maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

GARAGEN UND CARPORTS
dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

STELLPLÄTZE
Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

STÜTZMAUERN
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 3,0 m ist ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsanlage der Kapellenstraße und nur innerhalb des in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Stützmauer" gekennzeichneten Bereichs zulässig. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- neu hergestellte Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

ANWAND- UND FELDWEGE
die an das Baugebiet angrenzen, sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO und BauGB.

NIEDERSCHLAGS-WASSER
Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten.

Private Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

BESONDERER ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG
Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zu ergreifen:
- Die Entfernung der Wellblechverschalung an den bestehenden Hallen ist im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Februar durchzuführen (vorzugsweise im Zeitraum 11.09. bis 31.10. gemäß Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere).
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.
- Anbringung von drei Fledermaus-Flachkästen an geeigneten Gebäuden oder Gehölzstrukturen

BEPFLANZUNG
Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich private Grünflächen. In Teilbereichen davon werden Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Hecken und Bäumen ausgewiesen. Zusätzlich sind bei Baumfällungen im Einfahrtsbereich Ersatzpflanzungen entsprechend den Vorgaben im Ausgleichsbedarfsplan vorzunehmen.

Die Anpflanzungen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind auf privaten Grundstücksflächen spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Dargestellte Standorte für Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

C. Ausgleichsmaßnahmen

AUSGLEICHS-FLÄCHEN
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurnummern 3888 und 3888/1 sowie durch die Inanspruchnahme von Wertpunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto.

Gebietsinterne Ausgleichsflächen:

Maßnahmen
- Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Hecken und Gehölzstrukturen
- bei Baumfällungen im Einfahrtsbereich sind Ersatzpflanzungen entsprechend den Vorgaben im Ausgleichsbedarfsplan vornzunehmen

private Grünfläche inkl. erhaltendem Bewuchs

Baumpflanzung ohne Standortbindung

Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind nicht erforderlich.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind innerhalb des Geltungsbereichs drei Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

Die Entfernung der Wellblechverschalung an den Hallen darf nur im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen.

Rodungen und Rückschnitt von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten.

D. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

3888 — Flurnummer

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5 — Maßangaben in Metern

NUTZUNGS-SCHABLONE
Bauhöhe / Vollgeschosse | Bauweise
GRZ | GFZ
z.B. III | BH=10 m | a | 0.6 | 1.2
bzw. III | BH=10 m | o | 0.6 | 1.2

DENKMALPFLEGE
Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN
Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

MUTTERBODEN
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT
Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

BauNVO, PlanZV, BayBO
Für diesen Bebauungsplan sind die BauNVO, die PlanZV und die BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung anzuwenden.

STARK-NIEDERSCHLÄGE
Geplante Gebäude sind so zu gestalten, dass infolge von Starkniederschlägen oberflächig abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Für bestehende Gebäude werden vergleichbare Maßnahmen empfohlen.

REDUZIERUNG DER VERSIEGE-LUNG
Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird empfohlen.

OBERBODEN
Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2026 gemäß §2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   ....., den ..... (Siegel)
   (Gemeinde Retzstadt)

   .....
   1. Bürgermeister Jürgen Winkler

6. Ausgefertigt

   ....., den .....
   Gemeinde Retzstadt
   ..... (Siegel)
   1. Bürgermeister Jürgen Winkler

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ....., den .....
   Gemeinde Retzstadt
   ..... (Siegel)
   1. Bürgermeister Jürgen Winkler

Stempel	Verfahrensträger: Gemeinde Retzstadt Rathausplatz 5, 97282 Retzstadt vertreten durch Jürgen Winkler 1. Bürgermeister

Stempel	Entwurfsbearbeitung: rö ingenieure gmbh 97082 Würzburg Sedanstraße 15 Telefon +49 931 497378-0 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	geprüft	Prüfdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.:
bo	bo	mk	14.07.2026	23.07.2026	M23011S

Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nummer: 1
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kapellenstraße"	Maßstab: 1:500
	Index: 2-0-0

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Kapellenstraße"

Fortschreibung

Plan			Begründung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
2-0-0	23.07.2026	Entwurf	2-0-0	23.07.2026	Entwurf

1.00x * 0.841 = 0.84 m² Layout: BBP

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.